

ZEICHENERKLÄRUNG:

- 1.1 Flurnummer zB: FL.7
- 1.2 Flurgrenze zB: 127 oder 127
- 1.3 Parzellengrenze zB: 195
- 1.4 Parzellenummer zB: 195
- 1.5 Kultursymbol zB: 195
- 1.6 Höhenlinie, Höhenlage in m ü.N. zB: 195
- 1.7 Gebäudebestand zB: 195
- 1.8 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze zB: 195

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTZETZUNGEN: (Für Teil I und II des Bebauungsplanes)

Auftrag: vom 15. 8. 1976 in der ab 1.1.1979 geltenden Fassung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19. 9. 1977 und der Flanzverordnung (PlanZVO) vom 19. 9. 1976

- 1 Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (1) BauNVO)
- 2 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauNVO u. § 1 (3) BauNVO)
 - 2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - 2.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.3 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - 2.4 Flächen für den Gemeindeford (§ 9 (1) 5 BauNVO)
 - 2.4.1 Kindergarten
 - 2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen öffentlicher Flächen oder des räumlichen Geltungsbereiches zusammenfällt (§ 9 (1) 5 BauNVO)
 - 2.6 Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 (1) 7 BauNVO)
 - 2.6.1 bebaufähige Wohnfläche
 - 2.6.2 Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 (1) 7 BauNVO)
- 3 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauNVO u. § 17 BauNVO)
 - 3.1 Zahl der Vollgeschosse zB: II
 - 3.2 Grundflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO) zB: 0,4
 - 3.3 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) zB: 0,4
 - 3.4 Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Laingrundstücken (§ 21 a (2) BauNVO)
- 4 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauNVO)
 - 4.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 4.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
 - 4.3 nur Hausgruppen (§ 22 (4) BauNVO)
 - 4.4 In Bereichen der Hausgruppen können Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wenn durch Bauteile mit einem Vollgeschoss, Pergolen, Sichtschutzwände oder andere geeignete Maßnahmen der Charakter einer zusammenhängenden Hausgruppe gewahrt bleibt.
 - 4.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauNVO) Firstrichtung, zwingend
- 5 Festsetzungen für die Teilgebiete, gemäß Punkt 2-4**

Teilgebiet	WR	II	0,4	0,4	g
A	WR	II	0,4	0,4	g
B	WR	II	0,4	0,4	g
C	WR	II	0,4	0,4	g
D	WA	II	0,4	0,4	g
E	WA	II	0,4	0,4	g
F	MD	II	0,4	0,4	g
G	WA	I	0,4	0,5	g
H	WA	I	0,4	0,5	g
J	WA	I	0,4	0,5	g

6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauNVO)

- 6.1 Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)
- 6.2 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
- 6.2.1 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können für Gärten mit einer Vollgeschosse bis zu 2 m zulässig sein, wenn hierdurch die Eingliederung in die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Überschreitungen sind nicht zulässig, wenn hierdurch die Eingliederung in die umgebende Bebauung beeinträchtigt wird. Überschreitungen sind nicht zulässig, wenn hierdurch die Eingliederung in die umgebende Bebauung beeinträchtigt wird.
- 6.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauNVO)

- 7.1 Der Grundstücksboden darf (auf der Eingangsseite) nicht höher als 0,50 m über dem Gelände liegen, auf der Gartenseite können Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Höhenunterschied durch Terrassen oder gärtnerisch angelegte, flach geneigte Flächen ausgeglichen wird.

8 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) u. 22 BauNVO)

- 8.1 Stellplätze
- 8.2 Garagen/stellplätze
- 8.3 Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze
- 8.4 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gemäß Ziffer 4.1 bis 4.3 bestimmten Flächen zulässig, sofern nicht eine Ausnahme nach § 7 (5) und 8 (1) BauNVO oder Ziffer 4.24 erstellt wird.
- 8.5 Gemeinschaftsstellplätze sind in Material einheitlich anzulegen, sie sind durch bauliche Grenzstreifen zu gliedern und für je 4 Stellplätze mindestens mit einem hochstammigen Baum zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 BauNVO).

9 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauNVO, auch Punkt 22.5)

- 9.1 Straßenverkehrsflächen
- 9.2 befahrbare Wohnwege

10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauNVO)

- 10.1 Vorhaltsflächen für mögliche spätere Straßen und Wege (Streifen)

11 Flächen für Versorgungsanlagen

- 11.1 Trafostation (§ 9 (1) 12 BauNVO)
- 11.2 Mülltonnenstellplatz und Müllbehälter-Standplatz (öffentliche Plätze)
- 11.3 Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Bauern, Zäunen o. ä.) oder geeigneten Isierungen Pflanzen ausreichend abzuschirmen, die Höhe der Abschirmung muß bei Grundrissmaß mindestens 1,00 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 80 cm über der Behälteroberkante liegen.

12 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauNVO)

- 12.1 öffentliche Grünflächen
- 12.2 Verkehrsbegleitgrün
- 12.3 Spielflächen/Turnplätze
- 12.4 Dauerkleingärten
- 12.5 privates Garteland

13 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauNVO)

- 13.1 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauNVO)
- 13.2 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauNVO)

14 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauNVO)

- 14.1 Auf je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstammiger Laubbau zu erhalten oder neu zu pflanzen (s. auch Punkt 22)
- 14.2 Pflanzgut (Stichtatsfunktion) § 9 (1) 25 BauNVO

15 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauNVO)

- 15.1 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauNVO)

16 Lärmschutzwälle (§ 9 (1) 24 u. 26 BauNVO)

- 16.1 Lärmschutzwälle (§ 9 (1) 24 u. 26 BauNVO)

17 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 110 (1) 1 BauNVO)

- 17.1 Baulinien
- 17.2 Städtebaulich zusammengehörige Baugruppen sind einheitlich zu gestalten. Alle Bauteile, die gleichen Funktionen dienen, wie Dachform, Schornsteine, durchgehende Geschosdecken, Balkone, Loggien und Fassaden sind in Form, Farbe und Material aufeinander abzustimmen.
- 17.3 Holzverkleidung bei geschlossener Bebauung vorgeschrieben, Dachdeckung: Geländebauwerk einseitig pro Baugruppe.
- 17.4 Firstrichtung, empfohlen
- 17.5 Abweichungen von der First- und Hauptgebäudeorientierung sind zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtbild gewahrt bleibt.

18 Außenanlagen (§ 110 (1) 1 BauNVO)

- 18.1 Bei Vorgärten sind keine Einfriedigungen zulässig. Die Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Flächen mit einem Abstand von 10 m Höhe abzugrenzen; weitere Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm in Form von Bruchsteinen in Reihen zulässig. Einfriedigungen sind bei zusammengehörigen Baugruppen aufeinander abzustimmen.
- 18.2 Sichtschutzwände außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur zulässig, wenn sie ein mind. 1,50 m gegenüber öffentlichen Flächen zurückgesetzt sind, dicht abgefastet werden und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Länge max.: 5,00 m in Verbindung mit dem Gebäude, Holz oder Stein.
- 18.3 Aufschüttungen und Grabrinnen sind nur bis zu 50 cm Höhe gegenüber den natürlichen Gelände zulässig.
- 18.4 Mülltonnen und -behälter sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder in Freier in Mülleimern oder Gruppenanlagen zusammenzufassen und durch geeignete bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen gegen Lärm- und Sonnenstrahlung abzuschirmen.

19 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 110 (1) 4 BauNVO)

- 19.1 Für jedes Wohngebäude sind PKW-Stellplätze auf eigenen Grundstücken oder auf den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsflächen nachfolgend vorgeschrieben (§ 9 (1) 25 BauNVO):

20 Dauerkleingärten

- 20.1 Mindestgröße der Gartengrundstücke: 200 qm
- 20.2 Auf jedem Grundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig
- 20.3 Zulässige Grundfläche der Gartenhütte: max. 8 m², offene Überdachung: Überdächung: max. 3 m²
- 20.4 Höhe der Gartenhütte: max. 2,75 m

21 Dauerkleingärten, äußere Gestaltung

- 21.1 Dachform: Satteldach max. 20°
- 21.2 Die Gartenhütten sind in Holzweise auszuführen, Außenverkleidungen aus anderem Material sind unzulässig. Die Farbgebung der Gartenhütten ist aufeinander abzustimmen.
- 21.3 Einfriedigung: Mauerfundamentfrei, grünfarbiger Maschendraht, max. 1,00 m

22 Grünordnung (§ 9 (1) 25 BauNVO u. § 110 (1) 5 BauNVO)

- 22.1 Zur Erhaltung der Landschaftsprägnanz Flora und zur ortsbekennenden Grüngestaltung werden folgende Festsetzungen getroffen:
- 22.11 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
- 22.12 Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen
- 22.2 Vorgärten sind als grünliesen anzulegen und zu unterhalten. Ihre Oberfläche ist zu nicht mehr als 20 % für bebaubare Flächen zu reservieren. In Bebauungsplänen sind die Sträucher nicht einzeln eintragen.
- 22.3 In der Übergangszone, in welcher Privatgärten in den öffentlichen Grünzug einzufließen, sind nur Obstbäume wie: Apfel, Birne und Kirsche als hochstammige Bäume zu pflanzen. Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Bepflanzung miteinzubeziehen. Für die Dauerkleingärten (Teil I, Bormgarten) gilt diese Festsetzung sinngemäß.
- 22.4 Bepflanzung des Lärmschutzwalles. Der Lärmschutzwall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind geeignete immergrüne Pflanzen vorzugeben. In Bebauungsplänen sind die Sträucher nicht einzeln eintragen.

22.5 Straßenbepflanzung

- 22.5.1 Entlang der Planstraße A-E (Bormgarten) und J (Birkenu) ist zur Gliederung und Begrünung des Straßenraumes in Bereich der öffentlichen Stellplätze einreihens alle 20,0 m ein hochstammiger Laubbau zu pflanzen.
- 22.5.2 Die Straßen sind mit kleinkronigen Bäumen alleseitig zu bepflanzen. Für die einzelnen Straßenabschnitte sind jeweils einheitlich folgende Sorten vorgesehen und im Bebauungsplan eingetragen:

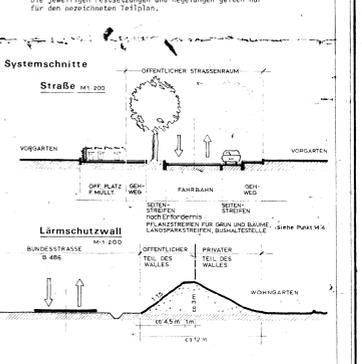
- Sorbus arbus (SA)
- Sorbus torminalis (ST)
- Rosa ucrainica (RU)
- Crataegus monogyna (CM)
- Crataegus caryocarpa (CC)

23 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 23.1 Bestehender Grünzug
- 23.2 Es wird darauf hingewiesen, daß in der Höhe der Terrassen der u. u. notwendigen Schallschutzwälle durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst zu gewährleisten ist.
- 23.3 Zum Zwecke des Innehalts sind empfohlen, die Gebäude mit entsprechender Energie zu beheizen.

Die römischen Randziffern (I, II) weisen auf die Teilpläne I (Bormgarten) und II (Birkenu) des Bebauungsplanes 377 hin.

Die jeweiligen Festsetzungen und Regelungen gelten nur für den bezeichneten Teilplan.



Planunterlage
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 15.09.1981 übereinstimmen.

Rechtsgrundlagen
Hausbaugesetz (HBBauG) i.d.F. vom 18. 8. 1976 (BRGBl. I S. 2256) in der ab 1. 8. 1979 geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 19. 9. 1977 (BRGBl. I S. 1763)
Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) vom 19. 9. 1976 (BRGBl. I S. 213)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18. 12. 1977 (GVBl. I S. 37)
Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. 1. 1977 (GVBl. I S. 192)
§ 2 der 2. Verordnung der Hess. Landesregierung vom 20. 6. 1981 zur Durchführung des HBBauG (GVBl. I S. 182) und Hessische Gemeindeordnung (GG) i.d.F. vom 1. 7. 1960 (GVBl. I S. 162, 164), zuletzt geändert am 30. 8. 1976 (GVBl. I S. 322)

Aufstellungsbescheid
Bescheid der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bauleitplanes am 15./16. Okt. 1979
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (3) HBBauG im Stadtanzeiger Dreieich am 14. 12. 1979
Der Magistrat der Stadt Dreieich

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
Bekanntmachung der Beratung und Anhörung (öffentliche Veranstaltung) am 30. April 1980
Öffentliche Beratung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 2 a (4) HBBauG am 29. Mai 1980
Der Magistrat der Stadt Dreieich

Öffentliche Auslegung
Bescheid der Stadtverordnetenversammlung zur Auslegung des Bebauungsplans/BauNVO vom 10.11.1981
Bekanntmachung der Auslegung am 9./10. Mai 1981
Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit Begründung gem. § 2 a (5) HBBauG bei der Stadtverordnetenversammlung am 22. Mai 1981
Der Magistrat der Stadt Dreieich

Satzungsbescheid
Als Sitzung beschloss gem. § 10 HBBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 29.05.1982
Der Magistrat der Stadt Dreieich

Genehmigung
Genehmigt mit dem Auflegen der Vorlegung vom 1. April 1982; Az. V/3-61-0 BauNVO
Darmstadt, den 1. April 1982
Der Regierungspräsident
gez. Unterwiesing

**Unter-Erfüllung der Aufgaben des Regierungspräsidenten in geänderter Form gem. § 10 HBBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Mai 1982 als Sitzung beschloss gem. § 2 a (5) HBBauG
Dreieich, den 29. Mai 1982
Der Magistrat der Stadt Dreieich**

Bekanntmachung
Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 HBBauG am 28. Mai 1982 in Stadtanzeiger Dreieich

Inkrafttreten
§ 12 HBBauG
dieses Bebauungsplanes am 28. Mai 1982
Der Magistrat der Stadt Dreieich

Dreieich

BEBAUUNGSPLAN NR 3/79

TEIL I: BORMGARTEN

TEIL II: BIRKENAU

STADTTEIL OFFENTHAL

WASSBAUSCHNEIDER • HEINSTATTE • GMBH

6000 FRANKFURT AM MAIN

STAND: APRIL 1982